

ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.737.771/0001-85 – Código de Negociação na B3: ALZR11

(“Fundo” ou “ALZR11”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, nas qualidades de “Administradora” e “Gestora”, respectivamente, do Fundo, vêm, por meio deste Fato Relevante, informar aos seus cotistas e ao mercado que, em complemento ao [Fato Relevante divulgado no dia 31/07/2024](#), foram superadas todas as condições precedentes para efetuação do negócio com o **TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TJKB11)**.

Desta forma, o Fundo concluiu, nesta data, aquisição definitiva da totalidade dos dois Imóveis localizados na cidade de São Paulo, nos bairros da Vila Mariana e Morumbi (“Imóveis”), por meio da lavratura das escrituras de compra e venda dos Imóveis pelo montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões) a serem desembolsados da seguinte forma (“Transação”):

- Pagamento do Sinal: R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais) pago nesta data (“Primeira Parcela”) e;
- Demais Parcelas: R\$ 45.000.000 (quarenta e cinco milhões de reais), a ser pago em três parcelas semestrais, fixas e irrevogáveis (“Demais Parcelas”).

Nos Imóveis funcionam unidades da CDB Inteligência Diagnóstica, marca integrante do Grupo Aliança, antiga Alliar (B3: AALR3), um dos maiores grupos de medicina diagnóstica do Brasil e, com estas aquisições, o Fundo ALZR11 diversifica ainda mais seu portfólio de ativos investidos, tanto em setor de atuação do locatário, expandindo a exposição ao promissor setor de saúde, quanto em classe de ativo (Centros de Diagnóstico e Renda Urbana).

Imóveis:



Centro de Diagnóstico CDB Morumbi – Morumbi/SP: vista da fachada e mapa do entorno, onde funciona a unidade Morumbi da rede CDB.



Centro de Diagnóstico CDB Ana Rosa – Vila Mariana/SP: vista da fachada e mapa do entorno, onde funciona a unidade Ana Rosa da rede CDB.

A Administradora informa que os Imóveis encontram-se 100% locados via contratos de locações atípicos firmados com o Grupo Alianza em janeiro de 2024, com prazos iniciais de no mínimo 10 anos. O aluguel mensal total vigente é de aproximadamente R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais), perfazendo, segundo a Gestora, um Dividend Yield médio de aproximadamente 22% no primeiro ano e de aproximadamente 12% ao ano ao longo dos primeiros 5 anos contados a partir do fechamento.

A Gestora ressalta que, os aluguéis dos ativos já passam a ser recebidos pelo ALZR11 a partir desta data e as futuras distribuições de rendimentos do ALZR11 dependerão da performance operacional do conjunto de ativos imobiliários investidos pelo ALZR11, incluindo os ativos objetos da transação acima, bem como da geração de caixa por meio da aplicação dos recursos em ativos financeiros, nos termos do seu [Regulamento](#). A expectativa da Gestora é que a Transação represente, aproximadamente, R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota por mês no primeiro ano, em substituição ao valor de aproximadamente R\$0,01 (um centavo) por cota por mês referente ao valor das parcelas da aquisição a serem pagas ao longo do primeiro ano, atualmente aplicado em fundos de liquidez.

A Administradora e Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 4 de outubro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA